



Column

Met plezier brengen wij deze nieuwsbrief 'vastgoedrecht' aan u uit.

En dat in een tijd waarin bij de term 'vastgoed' in veel opzichten een negatieve lading doorklinkt. Allerhande problemen bij de diverse marktpartijen, dalende huizenprijzen, faillissementen in de bouwsector en het afwaarderen van grondposities door overheden en banken bepalen de publieke opinie.

Het bewijst eens te meer dat eenieder met vastgoed wordt geconfronteerd in welke hoedanigheid men ook verkeert.

Natuurlijk is het te hopen dat de politiek spoedig een positieve invloed op de markt zal uitoefenen. Indien er maar duidelijkheid komt over onder meer de hypotheekrente aftrek dan zal de markt zich daarop in de toekomst kunnen instellen.

Ondertussen is het recht om het vastgoed heen betrekkelijk onveranderd. Moeilijke tijden nopen enerzijds tot voorzichtigheid maar anderzijds ook tot creativiteit. En in alle gevallen blijft het adagium 'ken uw recht' van groot belang. Vandaar dus deze nieuwsbrief.

Door middel van een paar laagdrempelige artikelen pogen wij u van de actuele ontwikkelingen op juridisch gebied op de hoogte te brengen. Hoewel wij niet in iedere nieuwsbrief alle aspecten van het vastgoedrecht aan bod kunnen laten komen, zullen wij in komende

NIEUWSBRIEF
woensdag 14 november 2012

ROZ vernieuwt model huurcontract winkelruimte

Op 2 oktober 2012 heeft de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) het vernieuwde model huurovereenkomst winkelruimte gepresenteerd. Dit model is inmiddels ook terug te vinden op de website van de ROZ, www.roz.nl. Volgens de ROZ gaat het om een zeer vernieuwend en evenwichtig model, maar is dat ook zo?

[» lees het hele artikel](#)

Indeplaatsstelling, een vorm van contractsdwang

Stel: u bent verhuurder van een winkelpand en uw huurder wenst de winkel die hij daarin exploiteert te verkopen aan een derde. De huur moet uiteraard mee over. Doorgaans verzoekt deze huurder dan uw instemming met deze contractsovername.

[» lees het hele artikel](#)

De standaard NVM-koopovereenkomst: koper wees op uw hoede!

Door ondertekening van een 'standaard' NVM-koopovereenkomst aanvaardt een koper uitdrukkelijk het risico van achteraf blijvende lasten en beperkingen. Zelfs onbekende, niet uit de koopovereenkomst blijvende lasten en beperkingen kunnen voor risico van koper komen, aldus het gerechtshof Amsterdam in een recent gewezen arrest.

[» lees het hele artikel](#)

uitgaven steeds andere onderwerpen en aspecten van het vastgoed belichten. En dat van de kant van zowel de professionals als de particulieren. Voor ieder wat wils derhalve.

In deze nieuwsbrief ligt de nadruk wat meer bij het huurrecht en de particulier. Zo heeft de Raad voor de Onroerende Zaken (ROZ) een nieuw modelcontract voor winkelruimten vastgesteld. Hoe nieuw dat model is en of er sprake is van een verschuiving in het evenwicht tussen huurder en verhuurder leest u in het betreffende artikel.

Indien er sprake is van een grotere leegstand in winkelpanden dan is een, steeds vaker, op de verhuurder afkomende vraag om een indeplaatsstelling van een nieuwe huurder niet denkbeeldig. Hoe dat zit en waar de mogelijkheden voor zowel de huurder als de verhuurder wordt ook in deze nieuwsbrief uiteengezet.

De particuliere koper van een onroerende zaak zal meestal een woonhuis verwerven. Negen van de tien gevallen wordt er dan geleverd op basis van de standaard NVM koopakte. Hoewel die overeenkomst over het algemeen als evenwichtig wordt beschouwd zijn er ook nog steeds valkuilen in te ontdekken. Leest u wat het gerechtshof Amsterdam besliste in het nadeel van een koper.

En verder is er nog een lezenswaardig artikel opgenomen over het arbitragebeding in algemene voorwaarden. Indien u, als zo velen, overweegt geen nieuwe woning aan te schaffen maar de huidige woning eens goed door een aannemer onder handen te laten nemen, dan zou u, als opdrachtgever of als aannemer, dit artikel gelezen moeten hebben alvorens een overeenkomst te

Arbitragebeding

Het arbitragebeding ligt al enige tijd onder vuur. Vooral bij overeenkomsten met consumenten is er discussie over de vraag of een consument in alle gevallen aan een arbitragebeding gehouden kan worden. Recente uitspraken van het Hof Leeuwarden en de Hoge Raad hebben meer duidelijkheid gegeven over de vraag of een arbitragebeding in algemene voorwaarden met een consument stand houdt. De kern van deze uitspraken is dat een arbitragebeding in veel gevallen onredelijk bezwarend en derhalve vernietigbaar is.

» [lees het hele artikel](#)

ROZ vernieuwt model huurcontract winkelruimte

Op 2 oktober 2012 heeft de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) het vernieuwde model huurovereenkomst winkelruimte gepresenteerd. Dit model is inmiddels ook terug te vinden op de website van de ROZ, www.roz.nl. Volgens de ROZ gaat het om een zeer vernieuwend en evenwichtig model, maar is dat ook zo?

Het nieuwe model is tot stand gekomen na raadpleging van zowel huurders- als verhuurdersorganisaties. Volgens het ROZ is het nieuwe model dan ook evenwichtiger dan het oude model en wordt meer rekening gehouden met de belangen van de huurder. Daarmee zou het nieuwe model ook beter aan de huidige marktsituatie moeten beantwoorden waarin sprake is van toenemende leegstand en huurders het voor het zeggen hebben.

Opmerkelijk genoeg is het model voor kantoorruimte (dat stamt uit 2003) nog altijd niet aangepast, dit terwijl bij de verhuur van kantoorruimten e.d. toch al langere tijd sprake is van een huurdersmarkt. Het lijkt derhalve aannemelijk dat ook dat model op korte termijn op de schop zal gaan.

Bezien we thans het nieuwe model winkelruimte, dan valt gelijk op dat dit nog veel lijkt op het vorige model. In de huurovereenkomst zelf vallen met name de nieuwe artikelen op, onder meer die ter zake de door huurder, dan wel verhuurder, aan te brengen voorzieningen, waarbij tevens moet worden aangegeven wie daarvoor de risico's draagt. Daarnaast is een bepaling opgenomen met betrekking tot de eventuele (on)bekendheid met de aanwezigheid van asbest. Ook is een bepaling toegevoegd ter zake promotiekosten, welke kosten over

sluiten. Want waar moet u terecht met eventuele geschillen?

Het is gezegd, deze nieuwsbrief bevat laagdrempelige artikelen zodat u geen jurist hoeft te zijn om de essentie mee te krijgen. Voor een toelichting op deze artikelen en natuurlijk voor alle juridische vraagstukken op het gebied van vastgoed, of dat nou civiel recht (contracten etc.) betreft of bestuursrecht (vergunningen e.d.) staat ons Legal Team voor u klaar!

Tot slot nog het volgende. Graag maken wij deze nieuwsbrief zo dat u er ook echt wat aan hebt zonder dat het lezen ervan u te veel tijd kost. Mocht u in aankomende nieuwsbrieven enig onderwerp graag behandeld zien dan kunt u dat op onderstaand e-mailadres kenbaar maken. Ook eventuele schriftelijke vragen kunt u langs die weg op ons afvuren en in geval geen prijs stelt op verdere toezending van deze nieuwsbrief kunt u langs dezelfde weg afmelden.

[» lees de volledige column op legal-team.nl](#)

Vakgroep
Vastgoed/Huur
advocaten

het algemeen uitsluitend bij winkelcentra van toepassing zullen zijn. Een opmerkelijke wijziging is het artikel waarin partijen afspreken elkaar te zullen ondersteunen in "het behalen van gezamenlijk te formuleren doelstellingen". Onduidelijk is wat met deze enigszins zachte bepaling is beoogd.

Al met al is dus wel sprake van wijzigingen, maar deze zijn in onze ogen niet schokkend. Datzelfde geldt voor de algemene bepalingen. Meest relevante wijziging daarin is dat de – overigens gehandhaafde – boetebepaling thans is gekoppeld aan een aantal specifieke bepalingen ter zake exploitatieverplichting, betalingsverplichting, bankgarantie en de verplichting van de huurder om veranderingen aan het gehuurde te melden.

De boeterente wegens te late betaling door huurder is verlaagd van 2% naar 1%, maar het minimum van € 300,00 per maand is gewoon gehandhaafd. Voor het gros van de huurovereenkomsten verandert daardoor op dit vlak helemaal niets. Wel relevant is de wijziging dat de boete niet verschuldigd is op het moment dat een huurder een gemotiveerde vordering bij de verhuurder heeft ingediend en verhuurder hierop niet binnen een periode van vier weken inhoudelijk heeft gereageerd. De boete is dus wel gewoon verschuldigd indien verhuurder de vordering tijdig inhoudelijk heeft weersproken. Kortom, ook deze wijziging lijkt weinig om het lijf te hebben.

Uiteraard zijn er nog wel enkele andere wijzigingen, zoals onder meer ter zake de wijze van huurprijsherziening en de gang van zaken in het geval van voorgenomen renovatie, maar per saldo is het allemaal niet revolutionair. Nog altijd gaat het hier om een bij uitstek verhuurdersvriendelijk model.

[» terug naar het begin van deze nieuwsbrief](#)

Indeplaatsstelling, een vorm van contractsdwang

Stel: u bent verhuurder van een winkelpand en uw huurder wenst de winkel die hij daarin exploiteert te verkopen aan een derde. De huur moet uiteraard mee over. Doorgaans verzoekt deze huurder dan uw instemming met deze contractsovername.

Gaat u daarmee akkoord, dan heeft uitsluitend een akte contractsovername te worden opgemaakt. Hebt u echter twijfels over de nieuwe huurder, bijvoorbeeld omdat u vermoedt dat die het gehuurde niet deugdelijk zal exploiteren of de huurpenningen niet tijdig zal voldoen, dan kunt u besluiten om niet in te stemmen met de voorgestelde contractsovername.

De zittende huurder kan dan bij de kantonrechter een zogenaamde indeplaatsstellingsprocedure tegen u als verhuurder opstarten.



Robert Sintnicolaas

sintnicolaas@rijppaert-peeters.nl



Floris Wubbena

wubbena@rijppaert-peeters.nl

Voor wat betreft zogenaamde art. 7:290-bedrijfsruimte (winkels, cafés, restaurants etc...) kan de rechter aan de huurder een machtiging verlenen om het huurcontract over te dragen aan een nieuwe huurder. Wordt de machtiging verleend, dan wordt de nieuwe huurder in de plaats gesteld van de zittende huurder.

U kunt uiteraard verweer voeren. Volgens de wet moet de rechter namelijk nauwkeurig bezien of de oorspronkelijk huurder wel voldoende zwaarwichtig belang heeft bij de overdracht van de onderneming. De leeftijd van de huurder of tegenvallende resultaten kwalificeren echter al snel als zo danig. Daarnaast moet de rechter de vordering afwijzen indien de nieuwe huurder onvoldoende waarborgen biedt voor een volledige nakoming van de overeenkomst en voor een behoorlijke bedrijfsvoering.

In de praktijk blijkt echter dat de rechter de vordering tot indeplaatsstelling betrekkelijk snel toewijst op het moment dat de nieuwe huurder voldoende financiële waarborgen biedt.

Omdat er op dit punt sprake is van dwingend recht kunt u de indeplaatsstellingsprocedure contractueel niet uitsluiten. Het is dus alleen mogelijk om het de huurder zo moeilijk mogelijk te maken om de huurovereenkomst tegen uw zin over te dragen aan een ander.

U kunt dat doen door in de huurovereenkomst nauwgezet en gespecificeerd te laten weergeven op welke wijze het gehuurde zal moeten worden gebruikt. Zo zou u bijvoorbeeld bij de verhuur van een winkel kunnen overeenkomen dat sprake moet zijn van de verkoop van "exclusieve" herenkleding of van kleding "in het hoger segment". Bij de verhuur van een hotel zou u er voor kunnen kiezen om in de huurovereenkomst op te nemen hoeveel sterren dit hotel minimaal moet hebben en houden.

Zou de huurder de huurovereenkomst dan willen overdragen aan een derde, dan zal hij in de indeplaatsstellingsprocedure moeten aantonen dat de nieuwe huurder zich ook aan de verplichting zal houden om het gehuurde overeenkomstig de nauwkeurig voorgeschreven wijze te gebruiken.

Kan niet worden aangetoond dat de nieuwe huurder aan deze verplichting zal voldoen, dan is de rechter in beginsel gehouden om de vordering tot indeplaatsstelling af te wijzen. Er zijn dan namelijk onvoldoende waarborgen dat de nieuwe huurder de verplichtingen van de huurovereenkomst ook zal nakomen.

Kortom, het opstellen van een huurovereenkomst dient zorgvuldig te geschieden. Het zou toch jammer zijn als het door u verhuurde vijfsterrenhotel verwordt tot een jeugdherberg, met als gevolg verlies van reputatie en waardevermindering van het pand.

[» terug naar het begin van deze nieuwsbrief](#)



Jasper de Roo

roo@rijppaert-peeters.nl



Barry Bogaarts

bogaarts@rijppaert-peeters.nl

De standaard NVM-koopovereenkomst: koper wees op uw hoede!

Door ondertekening van een 'standaard' NVM-koopovereenkomst aanvaardt een koper uitdrukkelijk het risico van achteraf blijvende lasten en beperkingen. Zelfs onbekende, niet uit de koopovereenkomst blijvende lasten en beperkingen kunnen voor risico van koper komen, aldus het gerechtshof Amsterdam in een recent gewezen arrest.

Casus

Tijdens de onderhandelingen over de koop/verkoop van een woonhuis deelt de koper aan de verkopende partij mede dat hij gevrijwaard wenst te worden voor wat betreft op de onroerende zaak rustende lasten en beperkingen. Dit in afwijking van hetgeen standaard is opgenomen onder artikel 5.2 van de NVM-koopovereenkomst en welk artikel luidt als volgt:

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen blijvend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n).

De verkoper geeft in zijn reactie echter aan dat de woning wordt verkocht "as is" en anders niet. De koper zwicht uiteindelijk en het geciteerde standaardartikel 5.2 wordt toch in de koopovereenkomst opgenomen.

Enige tijd later blijkt bij de notaris dat de onroerende zaak is bezwaard met een niet eerder bekende erfdienstbaarheid en een kettingbeding. Nu deze lasten en beperkingen niet in de koopovereenkomst zijn opgenomen en koper ook anderszins niet bekend was met deze lasten en beperkingen, weigert hij de onroerende zaak af te nemen. De verkoper stelt echter dat koper deze lasten en beperkingen via artikel 5.2 van de koopovereenkomst heeft aanvaard.

Oordeel gerechtshof Amsterdam

Bij de beoordeling van dit geschil geldt artikel 7:15 BW als uitgangspunt. Hierin is bepaald dat de verkoper verplicht is de zaak in eigendom over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, doch met uitzondering van die welke de koper uitdrukkelijk heeft aanvaard. Volgens het hof is daarbij niet vereist dat de lasten en beperkingen uitdrukkelijk worden weergegeven in de koopovereenkomst. De uitleg van de overeenkomst dient immers plaats te vinden aan de hand van de zogenoemde Haviltex-maatstaf. Op grond van deze maatstaf dient bij de uitleg van een schriftelijke overeenkomst niet alleen gekeken te worden naar de zuivere taalkundige betekenis van de overeenkomst, maar dient ook gekeken te worden welke betekenis partijen aan deze tekst gaven en wat zij op basis van elkaars verklaringen en gedragingen over en weer mochten verwachten.

Nu werd vastgesteld dat partijen in de onderhavige situatie wel



Willemijn Brinkhuis

brinkhuis@rijppaert-peeters.nl

uitdrukkelijk hadden gesproken over artikel 5.2, is het hof van oordeel dat koper zich welbewust was van het risico van achteraf blijkende lasten en beperkingen en heeft hij deze door ondertekening van de koopovereenkomst ook uitdrukkelijk aanvaard. Ondanks het gegeven dat de lasten en beperkingen niet in de koopovereenkomst zijn opgenomen en koper hiermee ook anderszins niet bekend was, dient koper het woonhuis af te nemen.

Wees dus op uw hoede wanneer u via de standaard NVM-koopovereenkomst onroerend goed aankoopt en laat u bij twijfel voldoende informeren!

[» terug naar het begin van deze nieuwsbrief](#)

Arbitragebeding

Het arbitragebeding ligt al enige tijd onder vuur. Vooral bij overeenkomsten met consumenten is er discussie over de vraag of een consument in alle gevallen aan een arbitragebeding gehouden kan worden. Recente uitspraken van het Hof Leeuwarden en de Hoge Raad hebben meer duidelijkheid gegeven over de vraag of een arbitragebeding in algemene voorwaarden met een consument stand houdt. De kern van deze uitspraken is dat een arbitragebeding in veel gevallen onredelijk bezwarend en derhalve vernietigbaar is.

Volgens de wet kunnen partijen bij overeenkomst bepalen dat geschillen die tussen hen uit een bepaalde, al dan niet uit een overeenkomst voortvloeiende, rechtsbetrekking zijn ontstaan dan wel zouden kunnen ontstaan, aan arbitrage worden onderworpen. In de overeenkomst tot arbitrage (een zogeheten 'arbitragebeding') kunnen partijen voorts tal van aspecten over de arbitrage zelf regelen, zoals de wijze waarop een geschil aanhangig moet worden gemaakt, de wijze van benoeming van de arbiter(s) en de wijze van gedingvoering. Door arbitrage af te spreken, wijken partijen af van de hoofdregel van rechtspraak door een overheidsrechter en de regels die gelden voor 'normale' overheidsrechtspraak, of te wel rechtspraak door een rechter.

Een arbitragebeding kan worden opgenomen in de overeenkomst, maar ook in de algemene voorwaarden. Door aannemers veel gebruikte algemene voorwaarden waarin is een arbitragebeding is opgenomen. zijn de Algemene Voorwaarden voor Aannemingen 1992 (AVA 1992).

In de afgelopen decennia zijn veel uitspraken geweest (van gewone rechters en van arbiters) over de vraag of een arbitragebeding in algemene voorwaarden stand houdt. Deze vraag speelt met name bij overeenkomsten met een "consument" als opdrachtgever. Onder consument wordt verstaan een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

Het Hof Leeuwarden heeft op 5 juli 2011 geoordeeld dat een arbitragebeding in algemene voorwaarden bij een overeenkomst met consumenten als een onredelijk bezwarend beding kan worden aangemerkt en derhalve vernietigbaar is. Volgens het Hof kunnen aan arbitrage nadelen voor de consument verbonden zijn, in vergelijking met de procedure voor de overheidsrechter. Een arbiter is namelijk niet gehouden tot toepassing van de wettelijke regels. Daarnaast kan de consument worden geplaatst voor hogere kosten dan in de procedure bij de gewone rechter.

In het arrest van 21 september 2012 heeft de Hoge Raad een iets andere lijn gekozen. Volgens de Hoge Raad kan een arbitragebeding onredelijk bezwarend en derhalve vernietigbaar zijn, maar een zodanig oordeel moet dan steunen op een specifieke motivering waarin zijn betrokken de aard en de overige inhoud van de overeenkomst, de wijze waarop de voorwaarden tot stand zijn gekomen, de wederzijds kenbare belangen van partijen en de overige omstandigheden van het geval. De consument moet deze omstandigheden stellen en, zo nodig, bewijzen.

Tips

- Weet met wie u zaken doet: een consument of een professioneel opdrachtgever;
- Controleer of bestaande overeenkomsten of de algemene voorwaarden een arbitragebeding vermelden;
- Denk bij het sluiten van een nieuwe overeenkomst na of u wenst dat eventuele geschillen worden beslecht door arbitrage in plaats van de 'gewone' rechter;
- Onderhandel afzonderlijk over een arbitragebeding.

Nieuw

De regels voor arbitrage worden gemoderniseerd. De Arbitragewet (bepalingen over arbitrage zoals opgenomen in het Burgerlijk wetboek en het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering) zal worden gewijzigd. De arbitrageprocedures moeten eenvoudiger, laagdrempeliger en goedkoper worden en partijen (nog) meer ruimte geven om zelf iets af te spreken. Processtukken kunnen bijvoorbeeld binnenkort per e-mail verstuurd worden en het deponeren van een vonnis bij de rechtbank wordt niet meer verplicht gesteld. Om tijd en geld te besparen, wordt de procedure tot vernietiging van een arbitraal vonnis teruggebracht tot een rechtsgang in één instantie, te weten bij het gerechtshof. Als gevolg van deze wijzigingen zal arbitrage een steeds aantrekkelijker alternatief worden voor overheidsrechtspraak.

[» terug naar het begin van deze nieuwsbrief](#)

Abonnement » Wilt u zich afmelden? Stuur een e-mail naar info@rijppaert-peeters.nl.

© 2012 **Rijppaert & Peeters Advocaten**. De informatie in deze nieuwsbrief is alleen bedoeld voor algemene informatiedoeleinden en bevat geen adviezen. Rijppaert & Peeters Advocaten is niet aansprakelijk voor enige schade als gevolg van eventuele onjuistheid of onvolledigheid van de informatie zoals die is neergelegd in deze nieuwsbrief.

Het is niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Rijppaert & Peeters Advocaten, de door Rijppaert & Peeters Advocaten in deze nieuwsbrief gepubliceerde artikelen, onderzoeken of gedeelten daarvan, over te nemen, te (doen) publiceren of anderszins openbaar te maken of te vereenvoudigen.

Op al onze aanbiedingen en overeenkomsten zijn van toepassing onze algemene voorwaarden, die op onze website www.legal-team.nl zijn gepubliceerd.